

**ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ**

РЕЗЮМЕ

27 Юни 2018 година

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

| | |
|-----|--|
| А.1 | Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа. |
| А.2 | Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник. |

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

| | |
|------|---|
| Б.1 | „Софарма имоти” АДСИЦ |
| Б.2 | Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти” АДСИЦ. Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ са: гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20. |
| Б.3 | Предметът на дейност на „Софарма имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените. Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството притежава 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. Инвестиционната политика на „Софарма имоти” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички дружества, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти, са негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на законовите ограничения и факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната. |
| Б.4а | С оглед предмета на дейност на Дружеството, основните тенденции, които пряко засягат дейността му, са свързани с тенденциите на пазара на недвижими имоти в България. През последните 2 години се наблюдава значително възстановяване на сектора, което води до рестартирането на замразени инвестиционни проекти и започването на нови такива. Вследствие на засиленото търсене на наематели на висококачествени офис площи, заетостта на офис пазара в София продължава да се покачва, а делът на незаетите площи пада под 10% по данни на агенция Forton. Наемните нива на офиси клас А остават стабилни около EUR 13.5/кв. м. В контекста на текущата пазарна ситуация дружеството успешно е привлякло редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на „Софарма Бизнес Тауърс“ и функционалните характеристики на проекта. Възстановяването на европейската икономика, засилването на вътрешното търсене, положителните тенденции при заетостта и търговията на дребно, както и явното възстановяване на пазара на недвижими имоти през последната година дават основание за оптимистични прогнози за развитието на българската икономика в бъдеще. |
| Б.5 | „Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Закона за счетоводството и ЗППЦК. |
| Б.6 | Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.04.2018 г. са следните: Огнян Иванов Донев, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД. Главните акционери в „Софарма имоти” АДСИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери. Няма физическо |

или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Софарма имоти“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Б.7 **Таблица № 1: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти“ АДСИЦ**

| | 2015 | 2016 | 2017 | 31.03.2017 | 31.03.2018 |
|--|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти | 8 784 | 8 787 | 9 065 | 2 228 | 2 315 |
| Приходи от административно обслужване на имоти | 1 113 | 1 068 | 1 086 | 279 | 284 |
| Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 63 | 58 | 49 | - | - |
| | 9 960 | 9 913 | 10 200 | 2 507 | 2 599 |
| Други доходи от дейността | 90 | 52 | 109 | 89 | 84 |
| Разходи за материали | (116) | (132) | (225) | (7) | (14) |
| Разходи за външни услуги | (2 496) | (2 462) | (3 151) | (644) | (748) |
| Разходи за персонала | (82) | (90) | (112) | (10) | (16) |
| Разходи за амортизации | (45) | (17) | (14) | (4) | (3) |
| Други разходи за дейността | (71) | (223) | (195) | (97) | - |
| Печалба от оперативна дейност | 7 240 | 7 041 | 6 612 | 1 834 | 1 902 |
| Финансови приходи | - | - | - | - | - |
| Финансови разходи | (1 194) | (854) | (587) | (150) | (118) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | (1 194) | (854) | (587) | (150) | (118) |
| Печалба преди дивиденди | 6 046 | 6 187 | 6 025 | 1 684 | 1 784 |
| Задължителен дивидент за разпределяне | (5 374) | (5 512) | (5 473) | - | - |
| Остатъчен доход за годината | 672 | 675 | 552 | 1 684 | 1 784 |
| Други компоненти на всеобхватния доход за годината | - | - | - | - | - |
| ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА | 672 | 675 | 552 | 1 684 | 1 784 |
| Доход на акция (преди задължителен дивидент) | 0.35 | 0.34 | 0.31 | 0.09 | 0.09 |
| Доход на акция (след задължителен дивидент) | 0.04 | 0.04 | 0.03 | 0.09 | 0.09 |

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинни неодитирани отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

През 2015 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ реализира приходи от наем в размер на 8 784 хил. лв., като отбелязва спад от 0.49% на годишна база. Други доходи от дейността се удвояват спрямо предходната година, достигайки 90 хил. лв. Те включват приходи от неустойки (75 хил. лв.), печалба от продажба на имоти и специфични инсталации (12 хил. лв.), приходи от застрахователни обезщетения (1 хил. лв.) и други (2 хил. лв.). Оперативните разходи на Дружеството нарастват с 6.56% през годината до 2 810 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ към края на 2015 г. възлиза на 7 240 хил. лв. Нетните финансови разходи намаляват до 1 194 хил. лв. с което печалбата на Дружеството (преди задължителния дивидент) достига 6 046 хил. лв., отбелязвайки ръст от 15.58% спрямо предходната година.

През 2016 г. приходите от наеми възлизат на 8 787 хил. лв., като отбелязват изменение от едва 0.03% спрямо предходната година. Другите приходи от дейността се свиват с 42.2% до 52 хил. лв. като те включват приходи от неустойки (46 хил. лв.), печалба от продажба на имоти (5 хил. лв.) и приходи от застрахователни обезщетения (1 хил. лв.). Оперативните разходи на Дружеството се повишават с 4.06% на годишна база, достигайки 2 924 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 041 хил. лв., което представлява намаление с 2.75% за годината. С намаляването на ползваното банково финансиране, финансовите разходи на Дружеството се понижават с 28.48% до 854 хил. лв. С това нетната печалба достига 6 187 хил. лв., или с 2.33% по-висока спрямо отчетеното година по-рано.

През 2017 г. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 9 065 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3.16% спрямо резултатите от предходната година, а приходите от административно обслужване на имоти нарастват с 1.69% на годишна база до 1 086 хил. лв. Другите доходи от дейността възлизат на 109 хил. лв. за годината като голяма част от тях (79 хил. лв.) са формирани от печалба от продажба на имоти. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ през 2017 г. достигат 3 697 хил. лв. или с 26.44% повече спрямо предходната година, като увеличението се дължи основно на нарасналите разходи за външни услуги. Така оперативната печалба на Дружеството за годината възлиза на 6 612 хил. лв. или с 6.09% по-малко от постигнатия оперативен резултат през 2016 г. Разходите за лихви на Дружеството продължават да намаляват и през 2017 г., и за годината са отчетени нетни финансови разходи в размер на 587 хил. лв. Така нетната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г. достига 6 025 хил. лв., с 2.62% по-ниско от печалбата за 2016 г.

През първите три месеца на 2018 г. Дружеството отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2 315 хил. лв., или с 3.90% повече спрямо същия период на предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти достигат 284 хил. лв. за периода, отбелязвайки ръст от 1.79% на годишна база. Другите доходи от дейността са почти без промяна – 84 хил. лв. (Q1 2017: 89). Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ за първото тримесечие на настоящата година достигат 781 хил. лв., отбелязвайки ръст от 2.49% на годишна база. Нетните финансови разходи продължават да намаляват и през последния отчетен период, достигайки 111 хил. лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2018 г. с печалба от оперативната дейност в размер на 1 902 хил. лв. и нетна печалба в размер на 1 784 хил. лв.

Таблица № 2: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АДСИЦ

| | 2015 | 2016 | 2017 | 31.03.2018 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| АКТИВИ | | | | |
| Нетекущи активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | 83 890 | 83 949 | 83 701 | 83 617 |
| Други дълготрайни материални активи | 33 | 16 | 15 | 12 |
| Нематериални активи | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 83 923 | 83 965 | 83 716 | 83 629 |
| Текущи активи | | | | |
| Вземания от свързани предприятия | 36 | 67 | 68 | 83 |
| Търговски вземания | 406 | 280 | 332 | 308 |
| Други текущи вземания и предплатени разходи | 35 | 35 | 35 | 39 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 814 | 778 | 111 | 364 |
| | 1 291 | 1 160 | 546 | 794 |
| ОБЩО АКТИВИ | 85 214 | 85 125 | 84 262 | 84 423 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | |
| Основен акционерен капитал | 18 087 | 19 257 | 20 104 | 20 104 |
| Резерви | 11 374 | 15 702 | 20 361 | 20 361 |
| Неразпределена печалба | 9 329 | 10 004 | 10 556 | 12 340 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 38 790 | 44 963 | 51 021 | 52 805 |
| ПАСИВИ | | | | |
| Нетекущи задължения | | | | |
| Дългосрочни банков заеми | 30 652 | 24 306 | 17 960 | 16 467 |
| Дългосрочни задължения към персонала | 13 | 23 | 24 | 24 |
| | 30 665 | 24 329 | 17 984 | 16 491 |
| Текущи задължения | | | | |
| Задължения към свързани предприятия | 5 015 | 4 826 | 4 252 | 3 886 |
| Краткосрочна част на дългосрочните банков заеми | 4 487 | 4 488 | 4 486 | 4 478 |
| Задължения за дивиденди | 5 375 | 5 515 | 5 479 | 5 479 |
| Търговски задължения | 100 | 121 | 128 | 91 |
| Задължения за данъци | 120 | 137 | 99 | 137 |
| Други текущи задължения | 662 | 746 | 813 | 1 056 |
| | 15 759 | 15 833 | 15 257 | 15 127 |
| ОБЩО ПАСИВИ | 46 424 | 40 162 | 33 241 | 31 618 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 85 214 | 85 125 | 84 262 | 84 423 |

Източник: „Софарма Имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и неаудитиран междинен отчет към 31.03.2018 г.

Б.8 Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

Б.9 Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

| | |
|-------------------------------|--|
| Б.10 | Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. не съдържат квалификации. |
| Б.11 | Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ, с подписа си в края на Проспекта, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента и ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента. |
| РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА | |
| В.1 | Предмет на публично предлагане са 850 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100031068 Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане. LEI кодът (Идентификационният код на правния субект) на „Софарма имоти“ АДСИЦ е 8945008OK90PXHE1RL82. |
| В.2 | Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма имоти“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност 6.50 лева (шест лева и петдесет стотинки). |
| В.3 | Регистрираният капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на 20 103 965 лв. и е разпределен в 20 103 965 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени. |
| В.4 | <p>Всяка обикновена акция на „Софарма имоти“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.</p> <p>Право на дивидент Дивидененти се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивидененти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивидененти остават в Дружеството. Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.</p> <p>Право на глас Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон. При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала..</p> <p>Право на дял от печалбите на Емитента Дивидененти се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като</p> |

дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право на ликвидационен дял

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- *право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;*
- *право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;*
- *право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.*

Права на миноритарните акционери:

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:

- *при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;*
- *да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;*
- *да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролбори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;*
- *да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;*
- *да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.*

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Условия за обратно изкупуване

Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Условия за конвертиране

Няма издадени конвертируеми ценни книжа.

| | |
|-----|--|
| B.5 | <p>Издадените от „Софарма имоти” АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.</p> <p>За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.</p> <p>Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.</p> |
|-----|--|

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> |
| В.6 | <p>След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от 2 работни дни от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ – София” АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 01.11.2018 г.</p> |
| В.7 | <p>Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент.</p> <p>Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.</p> |
| РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ | |
| Г.1 | <p>Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.</p> <p>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти</p> <p>Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.</p> <p>Намаление на равнището на наемите</p> <p>Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот.</p> <p>Повишение на застрахователните премии</p> <p>Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.</p> <p>Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти</p> <p>За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.</p> <p>Повишена конкуренция</p> <p>Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните две години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите на пазара офис и административни площи, което неминуемо ще се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това от своя страна може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти и в частност – в привлекателността на инвестициите в ценни книжа на „Софарма имоти“ АДСИЦ.</p> <p>Рискове при отдаването под наем</p> <p>Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните. Това от своя страна ще</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>има негативен ефект върху приходите от насми и административно обслужване, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност.</p> <p>Риск от непокрити от застраховки загуби</p> <p>В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.</p> <p>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране</p> <p>Дружеството възнамерява и в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг. Това излага компанията на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.</p> |
| Г.3 | <p>Ценови риск</p> <p>След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.</p> <p>Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа</p> <p>Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.</p> <p>Ликвиден риск</p> <p>Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.</p> <p>Валутен риск</p> <p>Валутният риск, който носят акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.</p> <p>Липса на гаранция за изплащане на дивиденди</p> <p>Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от коригираната съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент.</p> <p>Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект“ за акционерите на Дружеството</p> <p>„Софарма имоти“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Софарма имоти“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.</p> <p>През последните три години дружеството „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършвало увеличения на капитала, като при всички тях не е имало случай на разводняване на стойността на една акция (новите акции са емитирани на цена по-висока от съответната счетоводна стойност на акция). Разводняването на дела на една стара акция в капитала на Дружеството в резултат на увеличенията на капитала е съответно 4.23% през 2017 г., 6.08% през 2016 г., 6.36% през 2015 г.</p> |

Значителни сделки с акции на Дружеството могат да повлияят на тяхната пазарна цена
Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат също да изправят „Софарма имоти“ АДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.

Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на емитента
Доколкото, съгласно условията на предлагането, съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция е 23.652/1, съществува риск настоящи акционери, притежаващи по-малко акции (съответно права) от изискуемото за записване на една акция при настоящото, респективно при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, да не могат да упражнят правата си и участват в увеличението на капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 5 503 488 лева. При условие че бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна, очакваната нетна сума от предлагането е в размер на 2 740 988 лв. За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Софарма имоти“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 13 000 лева без включен ДДС.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството. Така представените разходи са валидни в този размер, както в случай че предложената емисия бъде записана в пълен размер (850 000 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (425 000 бр. акции). Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник е уговорено в твърд размер и не зависи от постигнатите резултати от публичното предлагане. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

Таблица № 3. Разходи по предлагането

| Разходи за външни услуги | |
|--|-------------------|
| Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник | 13 000 лв. |
| Разходи за такси и комисионни | |
| Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор | 5 000 лв. |
| Такса за присвояване на ISIN код на емисията права | 72 лв. |
| Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД | 1 420 лв. |
| Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар | 600 лв. |
| Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД | 1 420 лв. |
| ОБЩО | 21 512 лв. |

* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (21 512 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (850 000 бр.), са 0.0253 лева на акция. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (425 000 бр.), общите разходи на една акция ще възлизат на 0.0506 лева на акция.

Д.2а Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 5 525 000 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 5 503 488 лв. При условие че бъде записан само минималният размер на емисията, за да се счита тя за успешна, очакваната нетна сума на приходите е в размер на 2 740 988.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от емисията да бъдат използвани за рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на привлечено дългово финансиране. Рефинансирането се предвижда с цел да се намали дълговата тежест върху „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и да се увеличи собственият капитал за сметка на задлъжнялостта на Дружеството.

В случай че „Софарма имоти“ АДСИЦ не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за същите цели, но при намалени мащаби.

Д.3 Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Предмет на публично предлагане са 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) броя

обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 850 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 6.50 лв. (шест лева и петдесет стотинки). Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 425 000 акции, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ-София“ АД.

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни след изтичането на 7 (седем) дни от публикуването на съобщението за публичното предлагане, „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция – 23.652/1 (двадесет и три цяло и шестстотин петдесет и две хилядни към едно; всеки упражнени двадесет и три цяло и шестстотин петдесет и две хилядни права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 6.50 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 23.652. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски” № 140, ет. 4.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от "Българска Фондова Борса - София" АД чрез дъщерното й дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от "Българска Фондова Борса - София" АД чрез дъщерното й дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, (ако публикациите са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 30.07.2018г.

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 14.08.2018 г.). Съгласно Правилата на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 10.08.2018 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на основен пазар на „БФБ–София“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар“ АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от "Българска Фондова Борса - София" АД чрез дъщерното й дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на „БФБ – София“ АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. Краен срок за продажба на правата (очаквана дата: на или около 21.08.2018 г.), „Софарма имоти“ АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Софарма имоти“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката, посочен по-долу.

Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло)

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 05.09.2018 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се обяви в КФН, както и като се обяви на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, и се заяви за оповестяване в търговския регистър и за публикуване в медията, в която е публикувано съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 425 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и на „БФБ – София“ АД.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

На основание чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар или доставчик на услуги за докладване на данни, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар или доставчика на услуги за докладване на данни, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК. Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса – София“ АД по реда на чл. 181 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 425 000 нови акции. Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв

брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделен на 23.652 (всеки двадесет и три цяло и шестстотин петдесет и две хилядни права дават възможност за записване на една нова акция, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число). Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките. Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да обяви поканата в Търговския регистър и да я публикува на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от "Българска Фондова Борса - София" АД чрез дъщерното й дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува на интернет страницата www.x3news.com съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника.

„Софарма имоти“ АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информацията относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомяването Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа). Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

При увеличение на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „Софарма имоти“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

| Д.4 | <p>На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения. На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство. Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ да се разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават. Съществуват ограничения за търговия с финансови инструменти по Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|----------------------------------|--------|----------------------------|--------|---|--------|------------------------|------------|--|------|--|------|------------------------|--|-----------------|---------|---------------|------|-----------------------------------|------|---|-----------|-------------------------------|--|------------------------------|------------|---|--------|---|------|--------------------------------|-------------|
| Д.5 | <p>Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права чрез покупка на вторичния пазар. На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права. Не са налице споразумения за замразяване на капитала.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Д.6 | <p>Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.</p> <p>Размер и процент на непосредствено разводняване, получено в резултат на предлагането</p> <p>Таблица № 4: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)</p> <table border="1" data-bbox="204 743 1240 1503"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #003366; color: white;">Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обща сума на активите (хил. лв.)</td> <td style="text-align: right;">84 423</td> </tr> <tr> <td>Общо задължения (хил. лв.)</td> <td style="text-align: right;">31 618</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)</td> <td style="text-align: right;">52 805</td> </tr> <tr> <td>Брой акции в обращение</td> <td style="text-align: right;">20 103 965</td> </tr> <tr> <td>Номинална стойност на една акция (лв.)</td> <td style="text-align: right;">1.00</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на една акция (лв.)</td> <td style="text-align: right;">2.63</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #003366; color: white;">Увеличение на капитала</th> </tr> <tr> <td>Брой нови акции</td> <td style="text-align: right;">850 000</td> </tr> <tr> <td>Номинал (лв.)</td> <td style="text-align: right;">1.00</td> </tr> <tr> <td>Емисионна стойност на акция (лв.)</td> <td style="text-align: right;">6.50</td> </tr> <tr> <td>Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер</td> <td style="text-align: right;">5 503 488</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #003366; color: white;">След увеличението на капитала</th> </tr> <tr> <td>Брой акции след увеличението</td> <td style="text-align: right;">20 953 965</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)</td> <td style="text-align: right;">58 308</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)</td> <td style="text-align: right;">2.78</td> </tr> <tr> <td>Разводняване на 1 акция</td> <td style="text-align: right;">няма</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Източник: Междинен неодитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г.</i></p> <p>Към 31.03.2018 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ е 52 805 хил. лв., разпределени в 20 103 965 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 2.63 лв. При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 5 503 488 лв. (850 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 58 308 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 20 953 965 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 2.78 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството. Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.</p> | Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018) | | Обща сума на активите (хил. лв.) | 84 423 | Общо задължения (хил. лв.) | 31 618 | Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 52 805 | Брой акции в обращение | 20 103 965 | Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 | Балансова стойност на една акция (лв.) | 2.63 | Увеличение на капитала | | Брой нови акции | 850 000 | Номинал (лв.) | 1.00 | Емисионна стойност на акция (лв.) | 6.50 | Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер | 5 503 488 | След увеличението на капитала | | Брой акции след увеличението | 20 953 965 | Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 58 308 | Балансова стойност на акция след увеличението (лв.) | 2.78 | Разводняване на 1 акция | няма |
| Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обща сума на активите (хил. лв.) | 84 423 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общо задължения (хил. лв.) | 31 618 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 52 805 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Брой акции в обращение | 20 103 965 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансова стойност на една акция (лв.) | 2.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Увеличение на капитала | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Брой нови акции | 850 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Номинал (лв.) | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Емисионна стойност на акция (лв.) | 6.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер | 5 503 488 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| След увеличението на капитала | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Брой акции след увеличението | 20 953 965 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 58 308 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансова стойност на акция след увеличението (лв.) | 2.78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разводняване на 1 акция | няма | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Таблица № 5: Разводняване на стойността на акциите (при записване на половината от предложените акции от увеличението)

| Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018) | |
|--|-------------|
| Обща сума на активите (хил. лв.) | 84 423 |
| Общо задължения (хил. лв.) | 31 618 |
| Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 52 805 |
| Брой акции в обращение | 20 103 965 |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 |
| Балансова стойност на една акция (лв.) | 2.63 |
| Увеличението на капитала | |
| Брой нови акции | 425 000 |
| Номинал (лв.) | 1.00 |
| Емисионна стойност на акция (лв.) | 6.50 |
| Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер | 2 740 988 |
| След увеличението на капитала | |
| Брой акции след увеличението | 20 528 965 |
| Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.) | 55 546 |
| Балансова стойност на акция след увеличението (лв.) | 2.71 |
| Разводняване на 1 акция | няма |

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г.

При записване на половината предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2 740 988 лв. (425 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 55 546 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 20 528 965 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 2.71 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството

Размер и процент на непосредствено разводняване, в случай че съществуващите акционери не участват в подписката за новото предлагане

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица № 6 е показано такова разводняване на 1 акция:

Таблица № 6: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

| Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018 г.) | |
|---|------------|
| Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ | 20 103 965 |
| Номинална стойност на акция (лв.) | 1.00 |
| Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (хил. лв.) | 52 805 |
| Дял от капитала на една акция (%) | 0.0000050% |
| Балансова стойност на 1 акция (лв.) | 2.63 |
| Увеличението на капитала* | |
| Общ брой записани акции* | 850 000 |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 |
| Емисионна стойност на една акция (лв.) | 6.50 |

| | |
|--|---------------|
| Брой записани акции на 1 стара акция* | 0.00 |
| След увеличението на капитала | |
| Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението* | 20 953 965 |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 |
| Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.) | 58 308 |
| Дял от капитала на една стара акция (%)* | 0.0000048% |
| Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.) | 2.78 |
| Разводняване на стойността на 1 акция | няма |
| Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция | -4.06% |
| <i>Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г.</i> | |
| * Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.04228 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.04228 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции) | |
| Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.63 лв. на акция преди увеличението до 2.78 лв. на акция след увеличението. Когато не се запишат полагащите се 0.04228 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.04228 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, дялът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000050% на 0.0000048%. | |
| Таблица № 7: Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението | |
| Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018 г.) | |
| Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ | 20 103 965 |
| Номинална стойност на акция (лв.) | 1.00 |
| Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (хил. лв.) | 52 805 |
| Дял от капитала на една акция (%) | 0.0000050% |
| Балансова стойност на 1 акция (лв.) | 2.63 |
| Увеличението на капитала* | |
| Общ брой записани акции* | 425 000 |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 |
| Емисионна стойност на една акция (лв.) | 6.50 |
| Брой записани акции на 1 стара акция* | 0.00 |
| След увеличението на капитала | |
| Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението* | 20 528 965 |
| Номинална стойност на една акция (лв.) | 1.00 |
| Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.) | 55 546 |
| Дял от капитала на една стара акция (%)* | 0.0000049% |
| Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.) | 2.71 |
| Разводняване на стойността на 1 акция | няма |
| Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция | -2.07% |
| <i>Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г.</i> | |

| | |
|-----|--|
| | Вижда се, че при записване на половината от предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.63 лв. на акция преди увеличението до 2.71 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции, дялът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000050% на 0.0000049%. |
| Д.7 | Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ. |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА:

**Ивайло Томов**Изпълнителен директор на
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД**Борис Борисов**Изпълнителен директор на
„СОФАРМА ИМОТИ“
АДСИЦ**Петя Петкова**Съставител на финансовите
отчети на „СОФАРМА
ИМОТИ“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Борис Анчев Борисов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ,

Ивайло Нецов Томов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Атанас Кирилов Трайчев – в качеството си на Председател на Съвета на директорите и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.

За „Софарма имоти“ АДСИЦ:


Борис Анчев Борисов,Изпълнителен директор
на „Софарма имоти“ АДСИЦЗа „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:
Атанас Кирилов Трайчев,Председател на Съвета на директорите
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД
Ивайло Нецов ТомовИзпълнителен директор
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК

Долуподписаните:

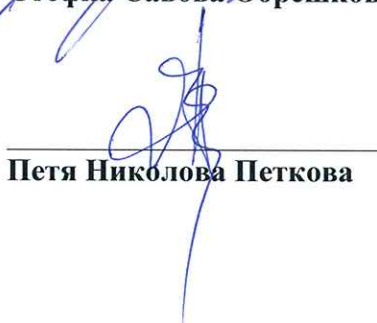
1. **Борис Анчев Борисов** – Изпълнителен директор на „Софарма имоти” АДСИЦ;
2. **Бисера Николаева Лазарова** – Председател на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ;
3. **Стефка Савова Обрешкова** – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ;
4. **Петя Николова Петкова** – Съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ;

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Резюмето информация е пълна и вярна.


Борис Анчев Борисов


Бисера Николаева Лазарова


Стефка Савова Обрешкова


Петя Николова Петкова

“АЖУР ТДМ” ООД

ИН: 121270288

ИН по ЗДДС: BG121270288

Одиторско дружество рег. №004

ул. “Мърфи” № 3 , ет. 1, ап. 1

1505 гр. София

България

Телефони: (359) 2 946 18 31

(359) 2 946 18 32

GSM: (359) 0889508545

Факс: (359) 2 946 18 34

e-mail: ajourtdm@mtel.net

Приложение 1

До

Ръководството на

Софарма имоти АДСИЦ

гр. София

Доклад за констатации

относно Проспект за първично публично предлагане на акции
на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 Юни 2018 г.

Ние сме извършили одит на годишния финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ за 2017 г., изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане в Европейския съюз). Одитите на годишните финансови отчети бяха проведени съгласно изискванията на Международните одиторски стандарти. В резултат на този одит, ние сме издали одиторски доклад с дата съответно за годишния финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ за 2017 г. – 07 Март 2018 г., който доклад е бил предоставен, заедно с одитираните отчети на Комисията за финансов надзор.

Ние сме извършили също така и изброените по-долу и договорени с Вас процедури с писмо за поемане на ангажимент от 03 Май 2018 г., по отношение на Проспект за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с

дата 27 Юни 2018 г. (Проспектът). Проспектът представлява приложение към настоящия доклад и съдържа Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме на проспекта.

Нашият ангажимент беше извършен в съответствие с изискванията на Международен стандарт за свързани с одита услуги 4400 "Ангажименти за извършване на договорни процедури относно финансовата информация", приложим за ангажименти за изпълнение на договорени процедури. Тези процедури бяха поискани от Вас и договорени в изпълнение на изискванията, установени със Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 81) и с цел да Ви послужат за сравнение на историческата финансова информация, представена в Проспекта и годишните финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. на Софарма имоти АДСИЦ. Същите са изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане в Европейския съюз).

Извършените от нас договорени процедури са обобщени в следното:

1. Получихме и съпоставихме историческата финансова информация за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. включена в Проспекта, с цел равнение със съответните суми на показателите в одитирания от нас годишен финансов отчет за 2017 г. и одитираните от предходния одитор, годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на Софарма имоти АДСИЦ;

2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди, произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас за съответствие в точка 1 по-горе.

В резултат на извършените от нас процедури ние констатирахме, доколкото ни стана известно, следното относно използваната историческа финансова информация в

Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 Юни 2018 г.:

1. Съпоставихме историческата финансова информация за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. включена в Проспекта с цел равнение със съответните суми на показателите в одитирания от нас годишен финансов отчет за 2017 г. и одитираните от предходния одитор, годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на Софарма имоти АДСИЦ;

2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди (2015 г., 2016 г. и 2017 г.), произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас в точка по-горе, с цел потвърждаване на калкулирането им, и не установихме различия.

Тъй като извършените процедури не представляват одит или преглед съгласно Международните одиторски стандарти, ние не изразяваме мнение или степен на сигурност относно Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 Юни, 2018 г., пълнотата и съдържанието му, нито за която и да е финансова и друга информация, цитирана в Проспекта. Нашите процедури, изброени в точки 1 и 2 по-горе, са приложени само за историческата финансова информация с източник одитираните годишни финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и не обхващат други части от съдържанието на приложенияя Проспект.

Ние не носим отговорност за събития, настъпили или станали ни известни след датата на съответния одит и на този доклад и не сме извършили никакви процедури по отношение на тези евентуални събития, нито имаме отговорност да следим, комуникираме и докладваме за подобни събития или обстоятелства.

Нашият доклад е предназначен единствено за целта, изложена по-горе в настоящия доклад, поради което не би трябвало да бъде използван за каквито и да

било други цели, или да бъде разпространяван на други страни извън ръководството и акционерите на Софарма имоти АД СИЦ и Комисията за финансов надзор, България.

27.06.2018 г.

гр. София

Одиторско дружество

“Ажур ТДМ”ООД

Управител

Дипломиран експерт-счетоводител

Регистриран одитор:.....



/Т. Рахнев/

Адрес на одитора:

Р. България, гр. София, п.к.1505,

ул.„Мърфи”№3, ет.1, ап.1,

тел. 359(2)9461832

“АЖУР ТДМ” ООД

ИН: 121270288
ИН по ЗДДС: BG121270288
Одиторско дружество рег.№004

ул. “Мърфи” № 3, ет. 1, ап. 1
1505 гр. София
България

Телефони: (359) 2 946 18 31
(359) 2 946 18 32
GSM: (359) 0889508545
Факс: (359) 2 946 18 34
e-mail: ajourtdm@mtel.net

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният Трифон Димитров Рахнев, регистриран одитор и управител на Ажур ТДМ ООД, от името на дружеството и Даниел Трифонов Рахнев, в качеството му на одитор на годишния финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ за 2017 г.

ДЕКЛАРИРАМ,

Че относно изискванията към одитора по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа сме издали Доклад за констатации с дата 27 Юни 2018 г. (вж. Приложение 1).

27.06.2018 г.

гр. София

Одиторско дружество

“Ажур ТДМ”ООД

Управител:.....

/Т. Рахнев/

Дипломиран експерт-счетоводител

Регистриран одитор:.....

/Д. Рахнев/

До
Ръководството на
Софарма имоти АДСИЦ
гр. София

Доклад за констатации

**относно Проспект за първично публично предлагане на акции
на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 юни 2018 г.**

Ние сме извършили одити на годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2015 г. и 2016 г., изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане в Европейския съюз). Одитите на годишните финансови отчети бяха проведени съгласно изискванията на Международните одиторски стандарти. В резултат на тези одити, ние сме издали одиторски доклади с дати съответно за годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2015 г. и 2016 г. - 18 март 2016 г. и 29 март 2017 г., които доклади са били предоставени, заедно с одитираните отчети на Комисията за финансов надзор.

Ние сме извършили също така и изброените по-долу и договорени с Вас процедури с писмо за поемане на ангажимент от 4 юни 2018 г., по отношение на Проспект за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 юни 2018 г. (Проспектът). Проспектът представлява приложение към настоящия доклад и съдържа Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме на проспекта.

Нашият ангажимент беше извършен в съответствие с изискванията на Международен стандарт за свързани с одита услуги 4400 "Ангажименти за извършване на договорни процедури относно финансовата информация", приложим за ангажименти за изпълнение на договорени процедури. Тези процедури бяха поискани от Вас и договорени за изпълнение на изискванията, установени със Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 81) и с цел да Ви послужат за сравнение на историческата финансова



информация, представена в Проспекта и годишните финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на Софарма имоти АДСИЦ. Същите са изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане в Европейския съюз).

Извършените от нас договорени процедури са обобщени в следното:

1. Получихме и съпоставихме историческата финансова информация за 2015 г. и 2016 г. включена в Проспекта, с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните от нас годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на Софарма имоти АДСИЦ;
2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди, произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас за съответствие в точка 1 по-горе.

В резултат на извършените от нас процедури ние констатирахме, доколкото ни стана известно, следното относно използваната историческа финансова информация в Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 юни 2018 г.:

1. Съпоставихме историческата финансова информация за 2015 г. и 2016 г. включена в Проспекта с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните от нас годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на Софарма имоти АДСИЦ и не установихме различия;
2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди (2015 г. и 2016 г.), произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас в точка 1 по-горе, с цел потвърждаване на калкулирането им, и не установихме различия.

Тъй като извършените процедури не представляват одит или преглед съгласно Международните одиторски стандарти, ние не изразяваме мнение или степен на сигурност относно Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 27 юни 2018 г., пълнотата и съдържанието му, нито за която и да е финансова и друга информация, цитирана в Проспекта. Нашите процедури, изброени в точки 1 и 2 по-горе, са приложени само за историческата финансова информация с източник одитираните годишни финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2015 г. и 2016 г. и не обхващат други части от съдържанието на приложения Проспект.

Ние не носим отговорност за събития, настъпили или станали ни известни след датата на съответния одит и на този доклад и не сме извършили никакви процедури по

отношение на тези евентуални събития, нито имаме отговорност да следим, комуникираме и докладваме за подобни събития или обстоятелства.

Нашият доклад е предназначен единствено за целта, изложена по-горе в настоящия доклад, поради което не би трябвало да бъде използван за каквито и да било други цели, или да бъде разпространяван на други страни извън ръководството и акционерите на Софарма имоти АДСИЦ и Комисията за финансов надзор, България.

АФА ООД

Одиторско дружество



Рени Георгиева Йорданова

Управител

Регистриран одитор

27 юни 2018 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната Рени Георгиева Йорданова, регистриран одитор и управител на АФА ООД, от името на дружеството в качеството му на одитор на **годишните финансови отчети** на Софарма имоти АДСИЦ за 2015 г. и 2016 г.

ДЕКЛАРИРАМ,

Че относно изискванията към одитора по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа сме издали Доклад за констатации с дата 27 юни 2018 г. (вж. Приложение 1).

Дата: 27 юни 2018 г.

Декларатор:



От името на АФА ООД

Рени Йорданова

